



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id T U S A N

Nomor 8 / Pdt.G / 2007 / PN Skb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukabumi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NADIA PRAHASTI, bertempat tinggal di Perumahan Kemang Regency Blok K6 Nomor 18 RT. 003 RW. 020 Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ade Subaedi, S.H. dan Sona Pernandi, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "Ade Subaedi, S.H. dan Rekan" beralamat di Nusa Indah Residence, Jalan Carana II Nomor 26, Tanah Baru, Bogor Utara, Kota Bogor 16154, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2/SK/AS&R/III/2024 tanggal 24 Februari 2024, sebagai Penggugat;

L a w a n

- NOTARIS/PPAT MUHAMMAD SUHENDRI, S.H.**, berkedudukan di Jalan Arif Rahman Hakim Nomor 27, Nyomplong, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat 35122, sebagai Tergugat;
- NOTARIS/PPAT LUCIANA TIRTAMAN, S.H.**, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 54, Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, sebagai Turut Tergugat I;
- PT. WAHANA ARTA DINAMIKA (YAMAHA DETA SUKABUMI)**, berkedudukan di Jalan Pelabuhan II, RT 001 RW 20, Tegallega, Lembursitu, Kota Sukabumi, Jawa Barat 43134, sebagai Turut Tergugat II;
- PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Republik Cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA SUKABUMI**, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 127 Cikole, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi 43113, sebagai Turut Tergugat III;

Hal.1 dari 31 hal. Putusan Nomor 8/Pdt. G/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal.2 dari 31 hal. Putusan Nomor 8/Pdt. G/2024/PN Skb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pengadilan Negeri tersebut;

Mendengar berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal dengan Nomor 08 / Pdt.G / 2024 / PN.SKB., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum H. Dede Huraerah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 471.1/01/05.1001/1/2018 tanggal 15 Januari 2018, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Baros, Kecamatan Baros, Pemerintah Kotamadya Sukabumi;
2. Bahwa Almarhum H. Dede Huraerah telah meninggal dunia pada tanggal 23 November 2017, berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 3272-KM-27112017-0004 tanggal 27 November 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Sukabumi;
3. Bahwa Almarhum H. Dede Huraerah semasa hidupnya adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2961 Desa Lembursitu (pindah desa menjadi SHM Nomor 691/Kelurahan Lembursitu) yang terletak di Jalan Pelabuhan II Blok Liungtutut, RT. 001/RW. 020 Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 32.72.060.001.011-0006.0, serta dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan Pelabuhan II;
Sebelah Selatan : Tanah H. Dede Huraerah yang dibatasi dengan saluran air (NOP. PBB. 32.72.060.001.011-0041.0);
Sebelah Timur : Bangunan *service station* yang dibatasi dengan tembok;
Sebelah Barat : Rumah H. Engkos yang dibatasi dengan tembok;
Selanjutnya mohon disebut juga "Objek Sengketa";
4. Bahwa Almarhum H. Dede Huraerah memperoleh tanah sebagaimana point 3 (tiga) di atas adalah berdasarkan Risalah Lelang Nomor 538/2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia tanggal 20 Agustus 2010, atas pembelian sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal.3 dari 31 hal. Putusan Nomor 8/Pdt. G/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2961/Lembursitu, seluas 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 27 November 1995 Nomor 5729/1995, terdaftar atas nama Isep Hery Purnama terletak di Desa Lembursitu (sekarang Kelurahan Lembursitu) Kecamatan Baros (sekarang Kecamatan Lembursitu) Kabupaten Sukabumi (sekarang Kota Sukabumi) Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai Blok Liungtutut. dengan membayar lunas senilai Rp145.440.000,00 (seratus empat puluh lima juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

5. Bahwa semasa hidupnya Almarhum H. Dede Huraerah tidak pernah menjual atau mengalihkan objek tanah *q auo* kepada pihak manapun, dan setelah Almarhum H. Dede Huraerah meninggal dunia Penggugat selaku ahli waris berusaha mencari keberadaan SHM Nomor 2961/Lembursitu dan status pertanahannya;
6. Bahwa pada 5 Maret 2020 pihak Penggugat melalui kuasanya memohonkan informasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Sukabumi / Turut Tergugat III terkait status tanah dengan SHM Nomor 2961/ Lembursitu tersebut;
7. Bahwa selanjutnya pada 11 Maret 2020, Turut Tergugat III menanggapi permohonan tersebut di atas dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 29/SKPT/2020 dengan menerangkan bahwa tanah yang terletak di Blok Liungtutut seluas 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 5729 tanggal 27 November 1995, telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 2961) atas nama PT. Wahana Artha Dinamika / Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 dibuat oleh Notaris Luciana Tirtaman, S.H. / Turut Tergugat I, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kota Sukabumi;
8. Bahwa pihak Penggugat terkejut membaca surat tersebut dan bertanya-tanya siapa yang menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat II;
9. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2021, Penggugat membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) objek sengketa atas nama H. Dede Huraerah dengan Nomor Objek Pajak 32.72.060.001.011.0006.0 untuk tahun pajak 2009, 2011 sampai dengan 2019 dan 2021 sebesar Rp5.166.805,00 (lima juta seratus enam puluh enam ribu delapan ratus lima rupiah);
10. Bahwa pada tanggal yang sama pihak ahli waris mengajukan pemblokiran terhadap objek sengketa pada Turut Tergugat III;
11. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2021, Turut Tergugat III dengan surat Nomor 70/300.32.72/II/2021 memberikan tanggapan atas Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 2961 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“...Sertipikat Hak Milik Nomor 2961/Desa Lembursitu (pindah desa menjadi SHM Nomor 691/Kelurahan Lembursitu) yang awalnya dimiliki oleh Sdr. H. Dede Huraerah berdasarkan Risalah Lelang Nomor 538/2010 tanggal 20 Agustus 2010 yang dibuat oleh Muhiran, SE, Pejabat Lelang Kelas 1 berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor telah beralih kepemilikan kepada Edi Suhendi, SH berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Muhammad Hendri, SH selaku PPAT wilayah Kota Sukabumi”;

Selain itu dijelaskan pula bahwa ;

“Sertifikat Hak Milik Nomor 2961/Desa Lembursitu (SHM Nomor 691/Kelurahan Lembursitu) telah berubah hak menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kelurahan Lembursitu tercatat atas nama PT. Wahana Artha Dinamika, berkedudukan di Jakarta Utara, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Luciana Tirtaman, SH, PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi,”, sehingga permohonan pemblokiran tidak dapat dilaksanakan;

12. Bahwa pihak Penggugat semakin terheran-heran membaca surat jawaban dari Turut Tergugat III tersebut, siapa lagi Sdr. Edi Suhendi, SH bahkan Penggugat sama sekali tidak pernah mengenalnya ;
13. Bahwa Penggugat keberatan atas Akta Jual Beli Nomor 77/2013 yang dibuat oleh Notaris Muhammad Hendri, S.H. / Tergugat tersebut dan patut diduga sebagai akta rekayasa karena orangtua Penggugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun;
14. Bahwa Penggugat berpikir bagaimana mungkin dan sungguh suatu keanehan apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 2961/Desa Lembursitu milik sah Almarhum H. Dede Huraerah dapat beralih dan berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Wahana Artha Dinamika / Turut Tergugat II, sementara PBB objek sengketa tersebut dengan NOP 32.72.060.001.011.0006.0 atas nama H. Dede Huraerah masih belum dibayar pada saat pembuatan Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 oleh Tergugat dan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 Turut Tergugat I;
15. Bahwa Penggugat pernah melaporkan kepada Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Provinsi Jawa Barat mengenai dugaan penyimpangan prosedur yang dilakukan oleh Kepala Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pajak Daerah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Sukabumi, terkait

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan validasi BPHTB untuk penerbitan Akta Jual Beli Nomor 77/2013 yang dibuat oleh Tergugat, yang menggunakan NOP PBB yang berbeda;

16. Bahwa Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Provinsi Jawa Barat dalam surat dengan Nomor B/0519/LM.37-12/0106.2021/XII/2021 tanggal 17 Desember 2021 menyatakan hal-hal sebagai berikut :

a. Point 2 (huruf c) :

bahwa dokumen Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Muhammad Hendri, S.H. selaku PPAT wilayah Kota Sukabumi, sebagai bahan untuk mengisi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) “masih” menggunakan Surat Keterangan NJOP untuk Nomor objek pajak : 32.72.060.001.011-0041.0 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sukabumi dengan Nomor surat : KET-224/WPJ.09/KP.0906/2013;

b. Verifikasi data yang dilakukan oleh Kantor UPT PBB dan BPHI Kota Sukabumi yang dilakukan terhadap bidang tanah NOP. 32.72.060.001.011.0041.0 adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) yang sudah diisi sendiri, ditandatangani dan dibayarkan oleh wajib pajak (Edi Suhendi, S.H.);

17. Bahwa setelah Penggugat mengecek ternyata bidang tanah dengan NOP : 32.72.060.001.011-0041.0 luasnya hanya 500 m² (lima ratus meter persegi) dengan alamat Blok Tegallega RT. 002 RW. 20, Lembursitu, sedangkan NOP objek sengketa adalah Nomor 32.72.060.001.011-0006.0 dengan luas 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi), dengan alamat Blok Liungtutut Jalan Pelabuhan II RT. 001 RW. 20, Lembursitu, sehingga terlihat jelas bahwa Akta Jual Beli Nomor 77/2013 yang dibuat oleh Tergugat penuh dengan rekayasa;

18. Bahwa Penggugat tidak pernah mengalihkan kepemilikan tanah objek sengketa kepada pihak manapun termasuk kepada PT.Wahana Artha Dinamika / Turut Tergugat II;

19. Bahwa akibat adanya Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat oleh Tergugat telah merugikan pihak pemilik/ahli waris karena tidak dapat menikmati harta warisan peninggalan orangtuanya yang seharusnya menjadi hak waris;

20. Bahwa Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang seharusnya tunduk terhadap Undang-undang dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta (dalam hal ini Akta Jual Beli Nomor 77/2013) malah telah melakukan kelalaian, tidak mengedepankan prinsip

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehati-hatian dan telah melanggar ketentuan Pasal 38 Ayat (1) dan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

- Sesuai Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan diSaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang Saksi, sehingga pada saat pembuatan akta tersebut, PPAT yang tidak membacakan akta kepada para pihak dan tidak berpijak pada syarat-syarat perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus memenuhi syarat subjektif (subjek hak atau para pihak yang menghadap) dan syarat objektif (objek yang dialihkan), dalam pembuatan akta PPAT. Apabila syarat subjektif dan syarat objektif dilanggar, maka akta PPAT tersebut dapat dimintai pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum;
- Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :
“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”;

21. Bahwa selain telah melanggar ketentuan tersebut diatas, Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan :

- 1) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
- 2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
 - 4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB);
 - 5) Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau Nomor hak atas tanah, Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.”;
- Bahwa oleh karena itu pertanggungjawaban terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat, melekat pada diri pribadi Tergugat seperti yang diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan : “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.”;

22. Bahwa dari semua pelanggaran yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, dengan demikian Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah nyata-nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan/menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh Penggugat sebagai ahli waris dari Almarhum H. Dede Huraerah selaku pemilik objek sengketa, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;

Bahwa dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

- 1). Ada perbuatan melawan hukum :

Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang pertama adalah adanya perbuatan. Perbuatan PPAT merupakan sebuah perbuatan yang melawan hukum karena melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu melanggar Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang pendaftaran tanah, Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

2) Ada kesalahan :

Kesalahan tersebut bisa berupa kesengajaan, kelalaian, atau tidak ada alasan pembenar. Perbuatan Tergugat yang merekayasa membuat Akta Jual Beli Nomor 77/2013 adalah sebuah kesalahan dan atau kelalaian;

3) Adanya kerugian :

Akibat dari dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 77/2013 oleh Tergugat dengan serangkaian rekayasa sehingga membuat Penggugat kehilangan haknya yang mana Penggugat tidak pernah memperjualbelikan objek sengketa kepada siapapun dan Penggugat mengetahui bahwa Almarhum H. Dede Huraerah tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun.

4) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan :

Kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah karena akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam membuat akta tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun kode etik;

23. Bahwa kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh Penggugat sebagai ahli waris pemilik sah objek sengketa akibat dari perbuatan Tergugat, yaitu berupa :

a. Kerugian materiil :

Penggugat telah mengalami kerugian secara nyata yaitu sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) sesuai dengan harga pasar saat ini;

b. Kerugian immateriil :

Sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

24. Bahwa untuk menjamin tidak adanya kelalaian dari Tergugat untuk melaksanakan isi putusan, sudah sepatutnya jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) perhari atas keterlambatan di dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* terhitung sejak dibacakannya putusan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* ;

25. Bahwa karena gugatan ini didasari oleh bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun apabila ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi dari Tergugat;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima dan mengabulkan gugatan ini dan berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 538/2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia tanggal 20 Agustus 2010, atas pembelian sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2961/Lembursitu, seluas 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 27 November 1995 Nomor 5729/1995, terdaftar atas nama Isep Hery Purnama terletak di Desa Lembursitu (sekarang Kelurahan Lembursitu) Kecamatan Baros (sekarang Kecamatan Lembursitu) Kabupaten Sukabumi (sekarang Kota Sukabumi) Provinsi Jawa Barat setempat dikenal sebagai Blok Liungtutut ;
4. Menyatakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2961/Desa Lembursitu (pindah desa menjadi SHM Nomor 691/Kelurahan Lembursitu) yang terletak di Jalan Pelabuhan II Blok Liungtutut, RT. 001 RW. 020 Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi dengan luas tanah 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi), NOP 32.72.060.001.011-0006.0, adalah milik Almarhum H. Dede Huraerah atau ahli warisnya, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Jalan Pelabuhan II.
sebelah Selatan	:	Tanah H Dede Huraerah yang dibatasi dengan saluran air. (NOP. PBB : 32.72.060.001.011-0041.0).
Sebelah Timur	:	Bangunan <i>service station</i> yang dibatasi dengan tembok.
Sebelah Barat	:	Rumah H. Engkos yang dibatasi dengan tembok ;

5. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) atau dibatalkan menurut hukum (*vernietigbaar*) dan/atau menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (*buitten effect stellen*) terhadap Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat oleh Tergugat karena tidak dihadiri oleh H. Dede Huraerah, sesuai Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
6. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) atau dibatalkan menurut hukum (*vernietigbaar*) dan/atau menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (*buitten effect stellen*) terhadap Akta Jual Beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I karena Edi Suhendi senyatanya bukanlah pemilik dari

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dengan SHM Nomor 2961/ 691 Lembursitu, yang dialihkan kepada Turut Tergugat 1I;

7. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) atau dibatalkan menurut hukum (*vernietigbaar*) dan/atau menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (*buitten effect stellen*) terhadap segala peralihan hak atau perubahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2961/691 Lembursitu yang semula atas nama H. Dede Huraerah, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III atas objek sengketa ke atas nama pihak lain karena senyatanya tidak pernah ada Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas objek pajak dengan Nomor Objek Pajak : 32.72.060.001.011-0006.0;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) di setiap harinya secara tunai, sekaligus dan seketika, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak dibacakannya putusan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini;
10. Memerintahkan Turut Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau mengembalikan objek perkara *a quo* dalam keadaan baik kepada Penggugat, baik secara langsung ataupun dengan bantuan pihak yang berwajib atas perintah pengadilan ;
11. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 2961) atas nama PT. Wahana Artha Dinamika dan mengembalikan kembali ke atas nama H. Dede Huraerah atau Penggugat selaku ahli warisnya;
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorraad bij voorraad*), meskipun ada Perlawanan (*verzet*) atau upaya hukum Banding maupun Kasasi;
14. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat;
Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I ...
Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Christoffel Harianja, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 April 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Tergugat II serta Tergugat III diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II serta Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat dalam perkara ini dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil tersebut selain tidak benar adalah juga tidak berdasar sama sekali kecuali hal-hal yang diakui oleh Tergugat secara tegas dan bulat;
2. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*plurium litis consortium*);
 - Bahwa, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasarkan kepada Akta Jual Beli 77/2013 tanggal 21 Februari 2013, yang dibuat karena adanya hubungan hukum Penjualan Tanah antara (Almarhum) H. Dede Hurairah sebagai penjual dengan Edi Suhendi, SH sebagai Pembeli, yang ditandatangani dihadapan Tergugat;
 - Bahwa, dalam gugatan a quo, Penggugat tidak menyertakan Edi Suhendi, SH sebagai pihak, padahal Edi Suhendi, SH juga memiliki kedudukan yang sangat penting berkaitan dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa, dengan demikian, karena Edi Suhendi, SH tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat telah kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) yang merupakan klasifikasi gugatan *error in persona* dan mengandung cacat formil. Oleh karena gugatan Penggugat kekurangan pihak, maka Gugatan a quo harus dinyatakan Tidak dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang premature dalam perkara ini, karena telah ternyata untuk menentukan terjadinya adanya perbuatan melawan hukum dalam kasus ini, harus dibuktikan dengan putusan perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana yang sampai saat ini belum ada putusan pengadilan secara hukum pidana. Oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka Gugatan a quo harus dinyatakan Tidak dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Bahwa, adapun alasan-alasan penolakan dan dalil-dalil Jawaban Tergugat terhadap gugatan Penggugat, selengkapnya adalah sebagai berikut;

- Bahwa, Tergugat tetap pada dalil-dalil sebagaimana telah dituliskan dalam Jawaban Tergugat;
- Bahwa, benar semasa hidup (Almarhum) H. Dede Hurairah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi), dengan sertifikat Hak Milik 2961 Desa Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi (pindah desa menjadi SHM 691/Kelurahan Lembursitu) terletak di Jalan Pelabuan II Blok Liungtutut, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan lembursitu, Kota Sukabumi;
- Bahwa, benar semasa hidup (Almarhum) H. Dede Hurairah telah melakukan transaksi penjualan tanah yang menjadi objek sengketa aquo dan dinyatakan sebagai penjual yang sah;
- Bahwa, benar (Almarhum) H. Dede Hurairah telah menyerahkan syarat-syarat jual beli tanah sebagaimana mestinya, dengan menyerahkan asli sertifikat hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik 2961 Desa Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi (pindah desa menjadi SHM 691/Kelurahan Lembursitu) untuk keperluan pengecekan keaslian sertifikat Hak Milik atas tanah, Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri, Kartu Keluarga dan Akta Nikah; (selanjutnya difotokopi), serta bersedia membayar Pajak Penghasilan (PPh);
- Bahwa setelah (Almarhum) H. Dede Hurairah menyerahkan asli sertifikat hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik 2961 Desa Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi (pindah desa menjadi SHM 691/Kelurahan Lembursitu), Tergugat melakukan pengecekan keaslian dan kebenaran Validasi Sertipikat tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa Edi Suhendi, SH sebagai Pembeli menyerahkan dokumen Kartu Tanda Penduduk (KTP) (selanjutnya difotokopi) dan bersedia membayar Pajak Penerima Hak (BPHTB);
- Bahwa, pada saat (Almarhum) H. Dede Hurairah melakukan transaksi penjualan tanah yang menjadi objek sengketa aquo telah mendapatkan persetujuan dan diSaksikan oleh Risa Nur'aeni sebagai istrinya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan dengan Akta Nikah berikut dokumen kependudukan berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;

- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 tersebut telah dibacakan dan tidak ada keberatan dari para pihak H. Dede Hurairah sebagai Penjual bersama Risa Nur'aeni sebagai istrinya dan Edi Suhendi, SH sebagai Pembeli, maka kedua belah pihak tersebut membubuhkan tanda tangannya pada Akta Jual Beli 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 sebagai tanda persetujuannya atas Jual Beli atas tanah yang menjadi objek sengketa aquo tersebut sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa, benar Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat sudah sesuai prosedur, sehingga asli Akta Jual Beli tersebut merupakan bukti otentik atas persetujuan peralihan hak atas tanah yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna;

Berdasarkan uraian seluruh dalil dan fakta hukum tersebut di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menyatakan Akta Jual Beli 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat selaku Notaris PPAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Menurut penafsiran Turut Tergugat II, obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat pada Perkara A *quo* adalah sebidang Tanah yang terletak di Jalan Pelabuhan II Blok Liungtutut, RT. 001, RW. 020, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi yang tercatat pada Buku Tanah yang terbitkan oleh Institusi yang berwenang yaitu Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Kota Sukabumi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu Kota Sukabumi, selanjutnya dalam perkara A *quo* disebut Tanah Obyek;

Bahwa berdasarkan catatan yang terdapat dalam buku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 Kelurahan Lembursitu dimaksud, dapat kami sampaikan sejarah terbitnya sertifikat atas Tanah Obyek dengan berbagai peralihan kepemilikan yang terjadi sebagai berikut :

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa penerbitan Sertifikat atas Tanah Obyek (Hak Guna Bangunan Nomor 14, Kelurahan Lembursitu), berawal dari penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2961, Desa Lembursitu, Kecamatan Baros (sekarang Kecamatan Lembursitu), Kabupaten Sukabumi (sekarang Kota Sukabumi) yang dicatatkan penerbitannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi pada tanggal 3 Januari tahun 1996, yang diberikan kepada atas nama Haji Rokayah binti Mai, 3/1-1996, yang berasal dari pemisahan Persil M.965;
2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 23 Februari tahun 1993, yang dibuat oleh Para Ahli Waris dihadapan Tatha Machroji Kepala Desa Lembursitu dan diketahui oleh Drs. Deden Achdiyat, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Baros (sekarang Kecamatan Lembursitu), maka kepemilikan Tanah beralih kepada Para Ahli waris yaitu Haji Atikah Binti Haji Asbuloh dan Haji Ahmad Basuki bin Haji Hasbuloh;
3. Bahwa berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor 144/BRS/5931993, tanggal 16 bulan 4 tahun 1993, yang dibuat oleh Drs. Deden Achdiyat, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Baros, PPAT untuk Wilayah Kecamatan Baros, maka kepemilikan tanah Aquo beralih kepada atas nama Ahmad Basuki Bin Haji Hasbuloh;
4. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 4-12-1995, Nomor 1239/BRS/1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Drs. HMN Hanafie, PPAT untuk wilayah Kecamatan Baros, kepemilikan tanah yang awalnya Ahmad Basuki Bin Haji Hasbuloh beralih kepada Haji Dede Huraerah.
5. Bahwa tanggal 25 bulan 1 tahun 1996, Haji Dede Huraerah selaku pemilik atas Tanah Obyek menjaminkan tanah tersebut yang dilekatkan hak Kebendaan credietverband dengan Sertipikat CV Nomor 31/96, akta CV tanggal 17-1-1996 Nomor 65/4/Brs/1996, Ny Toety Junianto, SH Not/PPAT Kabupaten Sukabumi, untuk wilayah Kec. Baros. yang ditujukan untuk memenuhi jaminan pelunasan suatu perikatan dengan PT. Bank BRI (Persero) Cabang Cibadak;
6. Bahwa berdasarkan Surat Pengantar Roya tanggal 22-7-2005 Nomor B.2381-VI/ADK/RTL/07/2005 dari PT Bank BRI Cabang Cibadak maka pada tanggal 10-8-2005, Sertipikat CV Nomor 31/96, akta CV tanggal 17-1-1996 dimatikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
7. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 181/2005 tanggal 29-09-2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Encum Sumarni, SH., Notaris / PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi, kepemilikan obyek beralih dari Haji Dede Huraerah kepada Isep Harry Purnama, dan selanjutnya berdasarkan akte Nomor 200/2005 tanggal 17-10-2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Encum Sumarni, SH., Notaris / PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi, sertifikat Tanah Obyek

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijaminakan kepada PT Bank NISP dengan status hak kebendaan Hak Tanggungan Peringkat I;

8. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 538/2010, tanggal 20-08-2010, yang dibuat oleh Muhran SE., Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, kepemilikan Tanah Obyek beralih kepada Dede Huraerah H;
9. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21-02-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Hendri SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi, kepemilikan Tanah Obyek beralih dari Dede Huraerah H kepada Edi Suhendi Sarjana Hukum, serta selanjutnya pada tahun 2016, Edi Suhendi SH selaku pemilik Tanah Obyek mengajukan permohonan penurunan Hak atas Tanah Obyek menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 14 Kelurahan Lembursitu atas nama Edi Suhendi Sarjana Hukum;
10. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 12/2016, tanggal 25-01-2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Luciana Tirtaman, SH PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi, maka kepemilikan Tanah Obyek beralih dari Edi Sudendi SH kepada PT Wahana Artha Dinamika sampai saat ini;

Bahwa secara nyata dapat dilihat, seluruh perjalanan perubahan administrasi dan kepemilikan Tabah Obyek dilakukan secara proper dan atau secara sempurna dan terukur sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku dan semua proses dijalankan melibatkan Pejabat dan institusi yang berkompeten dibidangnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak keras seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II dan bersama ini Turut Tergugat II akan menyampaikan eksepsi dan jawaban serta bantahan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Kabur (*Exceptio Obscuur Libel*);
 - a. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, terhadap Turut Tergugat II, namun tidak jelas perbuatan dan hubungan hukum apa yang dilakukan untuk disangkakan kepada Turut Tergugat II, serta seyogyanya adanya perbuatan hukum yang katanya menimbulkan kerugian seperti yang dinyatakan oleh Penggugat tak satupun dokumen yang berhubungan dengan peralihan Hak atas Tanah Obyek yang keliru dan dilakukan secara melanggar hukum, kecuali Penggugat dapat membuktikan secara materil kalau dokumen yang



dimaksud oleh Tergugat terbukti adalah dokumen dengan segala konsekuensi hukumnya adalah dokumen milik dan atau disahkan oleh Tergugat;

- b. Bahwa dalam dalilnya, Para Penggugat menyatakan alasan dan dalil yang tidak berdasar dan hanya berputar-putar pada argumen yang tidak jelas dalam melakukan upayanya untuk mendapatkan penggantian kerugian sesuai pengakuannya, atau dalam hukum dikenal dengan *exceptio obscur libelum* (Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Jelas, Kabur Serta Tidak Tertentu);

Dengan mempertimbangkan dalil eksepsi, maka jelas bahwa gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil. Oleh karenanya maka gugatan yang diajukan tidak sah, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa sehubungan dengan materi gugatan Penggugat adalah menyangkut perbuatan melawan hukum atas pengalihan Tanah Obyek dari Dede Huraerah H kepada Pihak lain dan terakhir pengalihan kepada Turut Tergugat II, maka sudah seharusnya Pihak yang menerima Pengalihan Hak, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21-02-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Hendri SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi tersebut harus dilibatkan dan dijadikan Pihak dalam perkara aquo, karena tanpa di masukkan orang tersebut sebagai pihak dalam Gugatan perkara Aquo, maka Gugatan yang diajukan menjadi kurang pihak dan tidak sah, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara

Tentang Kedudukan dan Hubungan Hukum :

1. Bahwa perlu Tergugat sampaikan kalau Turut Tergugat II adalah Badan Usaha Perseroan Terbatas yang berbadan Hukum yang ditunjuk oleh ATPM Yamaha Indonesia Motor Manufacturing (YIMM) sebagai Dealer Resmi, yang melayani penjualan (*sales*) dan perawatan (*service & spare parts*) Sepeda Motor Yamaha dan untuk bisa menjadi Dealer Resmi produk dengan *brand* yang sangat ternama tersebut Tergugat sudah harus memenuhi semua persyaratan ketat baik dari sisi dokumen hukum, tempat usaha serta ketaatan atas regulasi yang berlaku, pelayan terhadap konsumen, administrasi dan atau pencatatan, laporan penjualan, laporan keuangan seperti yang disyaratkan yang semua persyaratannya harus mengikuti dan patuh terhadap perundang undangan yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa menanggapi alasan yang menjadi dasar diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara Aquo pada Nomor 3, Nomor 4, dan Nomor 5 maka berdasarkan catatan Buku tanah yang ada, diketahui almarhum H Dede Huraerah semasa hidupnya memang pernah dua kali memiliki Tanah Obyek yaitu :
 - a) Bahwa yang pertama, berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 4-12-1995, Nomor 1239/BRS/1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Drs. HMN Hanafie, PPAT untuk wilayah Kecamatan Baros, kepemilikan tanah yang awalnya Ahmad Basuki Bin Haji Hasbuloh.beralih kepada Haji Dede Huraerah.
 - b) Bahwa dalam catatan tersebut juga tercatat pada tanggal 25 bulan 1 tahun 1996, Haji Dede Huraerah selaku pemilik atas Tanah Obyek menjaminkan tanah tersebut yang dilekatkan hak Kebendaan credietverband dengan Sertipikat CV Nomor 31/96, akta CV tanggal 17-1-1996 Nomor 65/4/Brs/1996, Ny Toety Junianto, SH Not/PPAT Kabupaten Sukabumi, untuk wilayah Kec. Baros. yang ditujukan untuk memenuhi jaminan pelunasan suatu perikatan dengan PT. Bank BRI (Persero) Cabang Cibadak.
 - c) Bahwa selanjutnya berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 181/2005 tanggal 29-09-2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Encum Sumarni, SH., Notaris / PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi, kepemilikan obyek beralih dari Haji Dede Huraerah kepada Isep Harry Purnama, dan selanjutnya berdasarkan akte Nomor 200/2005 tanggal 17-10-2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Encum Sumarni, SH., Notaris / PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi, sertifikat Obyek dijaminkan kepada PT Bank NISP dengan status hak kebendaan Hak Tanggungan Peringkat I.
 - d) Bahwa yang kedua ketika Haji Dede Huraerah ditunjuk sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Klelang Nomor 538/2010, tanggal 20-08-2010, yang dibuat oleh Muhiran SE., Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor dan kepemilikan Tanah Obyek beralih kepada Dede Huraerah H;
 - e) Bahwa selanjutnya Haji Dede Huraerah berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21-02-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Hendri SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi mengalihkan kepemilikan Tanah Obyek kepada Edi Suhendi Sarjana Hukum;
3. Bahwa berdasarkan catatan sejarah kepemilikan Tanah Obyek tersebut di atas maka Turut Tergugat II sangat tidak yakin dan tidak masuk diakal



kalau semasa hidupnya dikatakan Haji Dede Huraerah tidak mengetahui adanya peralihan atas Tanah Obyek miliknya, karena dari perjalanan peralihan Tanah Obyek tersebut di atas sangat terlihat dengan jelas, sebenarnya Haji Dede Huraerah adalah seorang sangat tahu dan sangat menguasai sekali seluk beluk setiap transaksi atau pengalihan atas tanah obyek beserta manfaatnya;

4. Bahwa semua prosedur kepemilikan Haji Dede Huraerah atas Tanah Obyek baik dalam kepemilikan pertama maupun kepemilikan yang kedua, dapat dilihat peralihan Tanah Obyek, dilakukan secara sempurna termasuk pengalihan hak yang ke Dua kepada Edi Suhendi SH, yang dilakukan dihadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tahun 2013 melalui Akte Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21-02-2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Hendri SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi, serta ditindaklanjuti oleh institusi yang berwenang sesuai perundang undangan yang berlaku, apalagi peralihan atas Tanah Obyek tersebut dilakukan jauh hari sebelum Haji Dede Huraerah meninggal dunia pada tahun 2017, sangat tidak masuk akal kalau Haji Dede Huraerah tidak mengetahui adanya peralihan atas Tanah Obyek;
5. Bahwa dalam proses peralihan atas Tanah Obyek dari awal sampai saat ini tidak satupun dokumen hukum yang menyatakan kalau Dede Huraerah yang pernah memiliki Tanah Obyek pernah melaporkan kehilangan Serifikat kepemilikan, sehingga sangat tidak masuk di akal kalau terjadinya peralihan atas Tanah Obyek kepada Edr Suhendi SH pada tahun 2013, dan selanjutnya dialihkan kepada Turut Tergugat II pada tahun 2016, tidak diketahui oleh Haji Dede Huraerah;
6. Bahwa menanggapi alasan yang menjadi dasar diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara Aquo pada Nomor 7 dan Nomor 8, maka dapat Turut Tergugat II sampaikan, Turut Tergugat II memperoleh kepemilikan atas Tanah Obyek dari Pemilik asal yaitu Edi Suhendi SH., melalui mekanisme dan prosedur Jual Beli yang sudah sesuai dengan yang diatur dalam perundangan yang berlaku yaitu melakukan pembelian dengan harga normal dan melakukan transaksi peralihan berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 12/2016, tanggal 25-01-2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Luciana Tirtaman, SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi;
7. Bahwa beralihnya kepemilikan Tanah Obyek dari Edi Sudendi SH kepada PT Wahana Artha Dinamika dilakukan secara terukur sesuai ketentuan yang berlaku dengan Akte Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk Wilayah Kota Sukabumi sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan oleh karenanya Turut Tergugat II secara hukum adalah sangat masuk dalam Kategori Pembeli Yang Beritikad baik yang harus dilindungi secara Hukum, “secara hukum Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah”, Dalam (SEMA) Nomor 7/2012 butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”;

“Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”;

Berdasarkan uraian dan penjelasan-penjelasan diatas, kiranya Turut Tergugat II mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo memutus sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat II adalah Pembeli Yang Beritikad Baik yang dilindungi oleh Undnag-undang;
3. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan hukum dan wajib dilindungi secara hukum;
4. Menyatakan Ahli Waris sudah tidak mempunyai kapasitas hukum lagi dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan Tanah Obyek karena atas Tanah Obyek tersebut telah dialihkan kepemilikannya secara sempurna oleh Haji Dede Huraerah kepada Edi Suhendi SH., pada tahun 2013 melalui Akte Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21-02-2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Hendri SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi;
5. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21-02-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Hendri SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi adalah akte yang sah serta sempurna secara hukum sebagai dasar pengalihan Tanah Obyek;
6. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21-02-2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Muhammad Hendri SH., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
7. Menyatakan Menolak untuk menghukum Turut Tergugat II untuk mengosongkan dan atau mengembalikan obyek perkara aquo kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat baik secara langsung maupun dengan bantuan pihak yang berwajib;

8. Membebankan semua biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut)
 - a. Bahwa telah jelas dan terang dalam petitum poin Nomor 7 Penggugat didalam gugatannya menyatakan tidak sah segala peralihan hak atau perubahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 691/Lembursitu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;
 - b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi." Sehingga yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - c. Bahwa apabila Penggugat mempersoalkan sah atau tidaknya sertipikat yang telah terbit diatas tanah tersebut, Penggugat seharusnya mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu sehingga Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
2. Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*), dalam hal ini Penggugat tidak menyertakan seluruh Ahli Waris dari almarhum H. Dede Huraerah sebagai pihak Penggugat, perlu diketahui bahwa berdasarkan Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 12 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Kelurahan Baros Kecamatan Baros Kota Sukabumi, menerangkan bahwa almarhum H. Dede Huraerah memiliki 4 (empat) Ahli Waris yakni Nadia Prahasti, Siti Nurfadilah Dwi Jayanti, Shalsabila Ratu Tamira dan Alvino Salinggajaya dengan status sebagai Anak Kandung;

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat III nyatakan dalam eksepsi, mohon dipertimbangkan agar secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pokok perkara ini;
2. Bahwa Hak Milik Nomor 691/Lembursitu telah beralih haknya kepada Edi Suhendi, S.H. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat oleh Muhammad Hendri, S.H., selaku PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi;
3. Bahwa kemudian Hak Milik Nomor 691/Lembursitu hapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 14/Lembursitu berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 09 Desember 1997 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tanggal 22 Januari 2010 dan Surat Pernyataan dari Saudara Edi Suhendi, S.H. tanggal 11 Januari 2016;
4. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2016 telah beralih haknya kepada PT. Wahana Artha Dinamika berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang dibuat oleh Luciana Tirtaman, S.H. selaku PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil jawaban sebagaimana dikemukakan diatas maka Turut Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 691/Lembursitu tidak berlaku;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Lembursitu atas nama PT. Wahana Artha Dinamika yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III adalah SAH sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nadia Prahasti, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Dede Huraerah H, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 47.11/01/051001/1/2018 tanggal 15 Januari 2018, diberi tanda bukti P-23;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3272-KM-27112017-0004 tanggal 27 November 2017, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pelunasan Kewajiban Pembayaran Hasil Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 538/2010 tanggal 28 Agustus 2010, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi SPPT PBB atas nama H Dede Tahun 2012 tanggal 5 Januari 2012, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 29/SKPT/2020 tanggal 11 Maret 2020, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi SPPT PBB atas nama H Dede Tahun 2021 tanggal 4 Januari 2021, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi print out dari handphone transaksi pembayaran PBB atas nama H Dede tahun 2020 tanggal 30 April 2020, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi print out bukti transfer dari m-banking BCA tanggal 30 April, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi kwitansi pembayaran PBB atas nama H Dede tahun 2009, 2011 s.d 2021 tanggal 01 Februari 2021, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi surat perihal permohonan pemblokiran sertifikat HM Nomor 2961 Desa Lembursitu Nomor 70/300.32.72/II/2021 tanggal 10 Februari 2021, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi surat perihal tanggapan permohonan keberatan atas validasi BPHTB Nomor 973/1175.UPTD/BPKPD tanggal 30 Agustus 2021, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi surat permintaan klarifikasi I dari OMBUDSMAN Nomor B/0433/LM.37-12/0106.2021/X/2021 tanggal 19 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi surat pemberitahuan perkembangan laporan dari OMBUDSMAN Nomor B/0519/LM.37-12/0106.2021/XII/2021 tanggal 17 Desember 2021, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Daftar Himpunan Objek Pajak Kelurahan Lembursitu Blok 011, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi peta objek sengketa, diberi tanda bukti P-17;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5, P-16 dan P-17 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Andre, di bawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu terkait asal usul peralihan objek sengketa yang di lembursitu dari H. Dede ke PT. Wahana Cabang Yamaha;
- Bahwa Saksi kenal dengan H. Dede dari kecil karena sejak Saksi masih kecil sudah tinggal disini dan suka main di tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya adalah atas nama H. Dede namun sekarang beralih ke PT. Wahana;
- Bahwa tanah tersebut beralih ke PT. Wahana Cabang Yamaha mulai beralih atau dikuasai sejak tahun 2016;
- Bahwa Saksi pernah mendengar pada saat H. Dede cerita kepada Ibu Elis dan katanya tanah tersebut bermasalah tentang peralihannya;
- Bahwa H. Dede cerita kepada Ibu Elis sebelum H. Dede meninggal dunia, H. Dede biasa suka makan di warung nasi milik Ibu Elis dan H. Dede mengatakan “tidak pernah merasa pernah menjual tanah tersebut”;
- Bahwa Saksi pernah sampaikan ke pihak PT. Wahana tepatnya kepada pak Ilyas Cabang Yamaha sebelum pembangunan, dan jawaban pak Ilyas “sertifikat tanah tersebut sudah atas nama Yamaha”;
- Bahwa Saksi menyampaikan hal tersebut karena Saksi sebagai RW jadi Saksi yang memberi izin untuk pembangunan;
- Bahwa Saksi menjadi RW sejak tahun 2000;
- Bahwa H. Dede meninggal dunia sebelum covid tahun 2019;
- Bahwa H. Dede meninggal dunia di RS Primaya karena sakit komplikasi;
- Bahwa H. Dede mempunyai anak 2 (dua) orang yaitu Nadia dan Dila;
- Bahwa kedua anaknya sudah menikah dan tinggal berpisah, yang satu anaknya tinggal di Bogor;
- Bahwa kedua anaknya ada pada saat H. Dede meninggal dunia;
- Bahwa PT. Wahana Cabang Yamaha di bangun sejak tahun 2021;
- Bahwa Saksi sebagai RW memberi izin kepada PT. Wahana Cabang Yamaha karena kepemilikan tanah tersebut sudah milik Yamaha dan Saksi pernah lihat sertifikatnya dari Kepala Cabang Yamaha;
- Bahwa saat pembangunan perusahaan Wahana Cabang Yamaha, keadaan H. Dede masih hidup;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu sebelumnya jika tanah tersebut bermasalah, Saksi baru tahu pada saat blokkade tanah;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya digunakan untuk akses jalan, karena H. Dede memperbolehkan tanah tersebut digunakan untuk akses jalan tetapi tidak dihibahkan;
- Bahwa Saksi pernah lihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tanah tersebut dijual;
- Bahwa luas tanah tersebut setelah dimiliki oleh PT. Wahana Cabang Yamaha dan luasnya 1.000 m² yang depan dan yang belakang 400 m² lebih;
- Bahwa sertifikat tanah objek sengketa tersebut saat ini atas nama perusahaan Wahana Cabang Yamaha;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat keterangan ahli waris;
- Bahwa Saksi kenal dengan nama-nama ahli waris ini berdasarkan surat keterangan ahli waris yaitu ada 4 (empat) orang yang mana 2 (dua) orang Saksi kenal tetapi yang 2 (dua) orang lagi Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi tidak ingat di tahun 2018 para ahli waris dimana tinggalnya dan ahli waris tidak tinggal dengan H. Dede;
- Bahwa Saksi tidak ingat, PT. Wahana Cabang Yamaha ada izinnya atau tidak tetapi hanya ada tanda tangan warga saja;

2. Irman Firmansyah, di bawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu dari kerabatnya Sdr. Levi, sejak dulu pemilik tanah tersebut adalah H. Dede;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh PT. Wahana Cabang Yamaha sejak tahun 2016;
- Bahwa kondisi objek tanah sebelum dibangun adalah sawah;
- Bahwa anak H. Dede berjumlah 2 (dua) orang yaitu Nadia dan Dila;
- Bahwa istri H. Dede bernama Ida dan tinggal di sekitar situ tapi beda RW dengan objek dari RW 19 di daerah Tegallega;
- Bahwa Saksi kenal H. Dede sejak remaja karena Saksi lahir disana dan tetangga dengan H. Dede;
- Bahwa H. Dede beli tanah tersebut dari ayahnya yang bernama Ahmad Basuti;
- Bahwa dulu kepemilikan tanah yang dibelakang PT. Wahana Cabang Yamaha tersebut adalah milik Sdr. Bunyamin;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan tanah tersebut;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar H. Dede menjual tanah tersebut ke Yamaha;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu alas hak PT. Wahana Cabang Yamaha;
 - Bahwa PT. Wahana Cabang Yamaha sudah memiliki tanah tersebut selama 4 tahun;
3. Andis, di bawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari kecil pemilik tanah tersebut adalah H. Dede;
 - Bahwa pada tahun 2016 tanah tersebut dibangun oleh PT. Wahana Cabang Yamaha dengan di tembok oleh pemborong dari Bandung katanya dibeli oleh Yamaha dan akan dibuat dealer dan warga pernah minta kompensasi karena sebelumnya tanah tersebut digunakan oleh warga untuk akses jalan dan akhirnya warga dikasih kompensasi;
 - Bahwa Saksi bekerja di PT. Wahana sebagai security;
 - Bahwa H. Dede meninggal dunia pada tahun 2018;
 - Bahwa saat tanah tersebut di bangun oleh PT. Wahana Cabang Yamaha. H. Dede masih hidup dan tidak protes;
 - Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijaminkan ke bank;
 - Bahwa Saksi sebagai RT pernah membagikan SPPT sebanyak 2 kali untuk tahun 2024 dan sekarang SPPT PT. Wahana Cabang Wahana tidak ada;
 - Bahwa Saksi tidak tahu tentang hak guna bangunan tersebut;
- Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:
1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 21 Februari 2013, antara Dede Huraerah H dengan Edi Suhendi, S.H., diberi tanda bukti T-1;
 2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 691 Kelurahan Lembursitu, atas nama Dede Huraerah H, diberi tanda bukti T-2;
 3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Dede Huraerah H, Risa Nur'aeni dan Edi Suhendi, S.H., diberi tanda bukti T-3;
 4. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 167/07/VII/2006 tanggal 5 Juli 2006, antara Dede Huraerah H dan Risa Nuraeni, diberi tanda bukti T-4;
 5. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3272051303080003 tanggal 14 Maret 2008 atas nama Dede Huraerah H, diberi tanda bukti T-5;
 6. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21 Februari 2013 atas nama Dede Huraerah, S.H., diberi tanda bukti T-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 21 Februari 2013 atas nama Edi Suhendi, S.H., diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan NOP 32.72.060.001.011-0041.0 tanggal 27 Februari 2013, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SK NJOP) Nomor KET-224/WPJ.09/KP.0906/2013 tanggal 04 Februari 2013, diberi tanda bukti **T-9**;

Terhadap bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-2 sampai dengan T-9 berupa fotokopi dari fotokopi sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan patut dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Siti Marliah, S.H., di bawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi pernah bertemu H. Dede saat datang ke kantor untuk tanya atau konsultasi;
 - Bahwa H. Dede menyerahkan berkas sekitar 2 (dua) minggu setelah konsultasi;
 - Bahwa surat yang dibawa oleh H. Dede berupa SHM asli, KTP H. Dede dan KTP pembeli, untuk KTP istri, dan Kartu Keluarga dari belum dilengkapi;
 - Bahwa lamanya surat-surat tersebut dilengkapi oleh H. Dede seminggu kemudian baru dilengkapi;
 - Bahwa Saksi pernah mengecek tanah tersebut ke BPN hanya untuk mengecek apakah tanah tersebut ada sengeketa atau tidak dan dari BPN hanya ada cap bersih tidak ada sengeketa saja;
 - Bahwa proses transaksi di jadwalkan diawal tahun untuk BPHTB, karena saat itu akhir tahun kantor pajak sudah tidak terima lagi dan pada saat transaksi diawal tahun masih belum bisa keluar BPHTBnya;
 - Bahwa akta jual beli ke tunda karena nunggu NJOP baru keluar di akhir maret atas nama Edi Suhendi;
 - Bahwa saat transaksi yang hadir penjual suami-istri dan pembeli Sdr. Edi juga hadir;
 - Bahwa Saksi bekerja pada Tergugat sudah lama dari tahun 2003 dan Saksi sudah paham syarat untuk transaksi jual beli;
 - Bahwa saat transaksi dilakukan, yang datang benar H. Dede dan istrinya sesuai dengan yang ada di KTP;
 - Bahwa Saksi tahu PBB objek Nomor 001 dan Nomor 410 beda karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut H. Dede hanya punya itu saja;

- Bahwa lokasi objek tersebut benar ada di lembursitu sesuai pengajuan H. Dede;
- Bahwa antara BPHTB dengan tandatangan AJB bersamaan hari itu juga;
- Bahwa yang menginput BPHTB dari kantor Notaris;
- Bahwa jika ada perbedaan data di PBB transaksi tetap dilanjutkan karena PBB bukan bukti kepemilikan objek jadi proses sedangkan untuk bukti kepemilikan adalah dari SHM;
- Bahwa luas tanah tersebut 1.430 m² menurut SHM sedangkan di PBB 500 m²;
- Bahwa pada saat transaksi istrinya H. Dede masih ada;
- Bahwa menurut pengalaman saya anaknya tidak dilibatkan jika masih ada suami dan istrinya dalam transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa semua proses transaksi dilakukan sesuai dengan prosedur;
- Bahwa sekarang Saksi tahu H. Dede sudah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang mempermasalahkan adalah ahli warisnya tetapi saya tidak tahu ahli waris yang mana;
- Bahwa Saksi tidak pernah melakukan pengecekan ke lapangan apabila ada transaksi jual beli yang akan dihadapan Notaris, Saksi hanya ke BPN saja;
- Bahwa SHM diserahkan pada bulan Desember tahun 2012 oleh H. Dede;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal pembayaran, Saksi hanya menerima titipan uang pajak dari penjual dan pembeli saja;
- Bahwa uang pajak diterima setelah transaksi dan setelah lunas;
- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk jual beli tanah tersebut senilai Rp118.000.000,00 (serratus delapan belas juta rupiah);
- Bahwa dalam hal jual beli tanah tersebut, istri H. Dede tahu karena istri H. Dede ikut hadir;
- Bahwa yang mengeluarkan AJB adalah oleh PPAT sedangkan pihak Notaris hanya membuat akta-akta;
- Bahwa PPJB dilakukan jika di roya atau sedang pemecahan;
- Bahwa apabila ada pengukuran ulang kalau tidak ada SHM baru ada pengukuran oleh BPN dan kami ikut serta;
- Bahwa saat AJB, Saksi turut jadi Saksi karena berdasarkan kebiasaan pegawai kantor jadi Saksi di AJB;
- Bahwa Saksi tahu SPPT yang dijual yang luasnya 500 m²;
- Bahwa Saksi tahu apa status H. Dede jika dilihat dari surat nikahnya status duda tapi sudah menikah lagi pada tahun 2010 ketika transaksi jual beli dengan Sdr. Edi Suhendi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Saksi pajak dalam jual beli penting juga;
- 2. Rendy Maulana, di bawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kerja dengan Tergugat sejak tahun 2003, dibagian luar;
 - Bahwa Saksi hanya bertemu dengan istrinya pada saat tanda tangan jual beli saja;
 - Bahwa Saksi tahu ada perbedaan luas tanah antara di PBB seluas 500 m² dengan di SHM seluas 1.400 m²;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan hal tersebut ke kantor pajak karena nama sama dengan KTP;
 - Bahwa mengenai objeknya. Saksi baru tahu kemarin dan dipinggir jalan raya;
 - Bahwa tanah harus sesuai yang jadi acuan di PBB dan SHM;
 - Bahwa tugas Saksi yang mengajukan ke kantor pajak karena Saksi bagian lapangan;
 - Bahwa pajak yang dibayar sesuai yang tercantum di AJB;
 - Bahwa pajak dibayar bersamaan di hari yang sama sesuai dengan transaksi;
 - Bahwa dari kantor Notaris, Saksi yang mengerjakan validasi pajak;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi atas nama PT. Wahana Arthadinamika, diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 12/2006 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Luciana Tirtaman, S.H. tanggal 25 Januari 2016, diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan HGB Nomor 14 Kel Lembursitu tanggal 21 Januari 2016, diberi tanda bukti TT.II-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 26 September 2023, diberi tanda bukti TT.II-4;
5. Fotokopi SPPT PBB tahun 2023 tanggal 2 Januari 2023, diberi tanda bukti TT.II-5;

Terhadap bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan patut dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 14 Kelurahan Lembursitu, seluas 1430 m² atas nama PT. Wahana Arthadinamika, diberi tanda bukti TT.III-1;
2. Fotokopi Surat Nomor HP.02/027-32.72/1/2024 tanggal 10 Januari 2024 perihal Permohonan Pemblokiran, diberi tanda bukti TT.III-2;
3. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran atas nama Ade Subaedi, S.H., tanggal 21 November 2023, diberi tanda bukti TT.III-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2023 dan Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 12 Januari 2018, diberi tanda bukti TT.III-4;

Terhadap bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.III-4 berupa fotokopi dari fotokopi sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan patut dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 12 Juni 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa pihak Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam eksepsi:

Menimbang bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi adalah sanggahan dan bantahan dari Tergugat, Turut Tergugat II Turut Tergugat III terhadap gugatan Para Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sesuai jenis eksepsi yang diajukan tanpa memperhatikan urutan kedudukan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, dengan pertimbangan hukum sebagaimana dibawah ini;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan premature;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan kabur (*exception obscur libel*);
2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Kompetensi absolut;
2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa setelah mencermati eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat III, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi mengenai kompetensi absolut/tidak berwenang mengadili secara absolut (*exceptio van onbevoegheid*);

Menimbang bahwa eksepsi kewenangan mengadili absolut dapat diajukan oleh Turut Tergugat III setiap saat selama proses pemeriksaan berlangsung sejak proses pemeriksaan dimulai sampai sebelum putusan dijatuhkan di pengadilan tingkat pertama (*vide* Pasal 134 HIR dan Pasal 132 Rv), karenanya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap hal tersebut sebagai berikut:

Menimbang bahwa Turut Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diadili dalam ranah peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Sukabumi, karena terkait kompetensi absolut dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam petitum Nomor 7 Para Penggugat didalam gugatannya menyatakan tidak sah segala peralihan hak atau perubahan terhadap SHM Nomor 691/Lembursitu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada peradilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi", sehingga yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa apabila Para Penggugat mempersoalkan sah atau tidaknya sertipikat yang telah terbit tersebut, Para Penggugat seharusnya mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan bahwa Penjelasan Umum alinea ke-5 (lima) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warga masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap:

1. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan; dan/atau
2. Tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan;

Menimbang bahwa sengketa perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (*vide* Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019);

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dihubungkan dengan dalil gugatan Para Penggugat, diketahui bahwa yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat bukanlah mengenai keputusan badan dan/atau pejabat administrasi pemerintahan dari Turut Tergugat III, melainkan mengenai tindakan Turut Tergugat III sebagai pihak yang memberikan informasi-informasi kepada Para Penggugat sebagai berikut:

- Bahwa pada dalil gugatan Penggugat pada posita Nomor 6 menyatakan Para Penggugat memohonkan informasi terkait status tanah dengan SHM Nomor 2961/Lembursitu;
- Bahwa pada dalil gugatan Penggugat pada posita Nomor 7 menyatakan menanggapi permohonan Para Penggugat dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 29/SKPT/2020 yang menerangkan bahwa tanah yang terletak di Blok Liungtutut seluas 1.430 m² (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 5729 tanggal 27 November 1995 telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14 (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 2961) atas nama PT. Wahana Artha Dinamika / Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 dibuat oleh Notaris Luciana Tirtaman, S.H. / Turut Tergugat I, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kota Sukabumi;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita Nomor 11 menyatakan menanggapi permohonan pemblokiran SHM Nomor 2961/Lembursitu dengan Surat Nomor 70/300.32.72/II/2021 yang pada pokoknya menyampaikan:
“...Sertipikat Hak Milik Nomor 2961/Desa Lembursitu (pindah desa menjadi SHM Nomor 691/Kelurahan Lembursitu) yang awalnya dimiliki oleh Dede Huraerah H berdasarkan Risalah Lelang Nomor 538/2010 tanggal 20 Agustus 2010 yang dibuat oleh Muhiran, S.E., Pejabat Lelang Kelas 1 berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor telah beralih kepemilikan kepada Edi Suhendi, S.H. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77/2013 tanggal 21 Februari 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Muhammad Hendri, S.H. selaku PPAT wilayah Kota Sukabumi”;

Selain itu dijelaskan pula bahwa :

“Sertifikat Hak Milik Nomor 2961/Desa Lembursitu (SHM Nomor 691/Kelurahan Lembursitu) telah berubah hak menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kelurahan Lembursitu tercatat atas nama PT. Wahana Artha Dinamika, berkedudukan di Jakarta Utara, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Luciana Tirtaman, SH, PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi,...”, sehingga permohonan pemblokiran tidak dapat dilaksanakan;

Bahwa hal-hal tersebut diatas tanpa mengesampingkan didalam gugatan Para Penggugat juga terdapat adanya dalil mengenai tindakan perbuatan melawan hukum terkait sengketa kepemilikan atas objek sengketa;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat inti utama yang harus diselesaikan dalam perkara ini terlebih dahulu adalah sengketa hak (sengketa kepemilikan) terhadap objek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat II yang menurut Para Penggugat objek sengketa tersebut merupakan hak Para Penggugat. Untuk menentukan apakah objek sengketa merupakan hak Para Penggugat atau tidak, maka hal tersebut merupakan kewenangan mengadili absolut badan peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Sukabumi;

Menimbang bahwa memperhatikan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Turut Tergugat III mengenai eksepsi kompetensi absolut harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III terkait kompetensi absolut dinyatakan ditolak maka demikian Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang untuk mengadili dan melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Skb;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang menyatakan didalam gugatan Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum atas pengalihan tanah objek sengketa yang bersertipikat Hak Milik Nomor 2961/Lembursitu dari Dede Huraerah H kepada Edi Suhendi, S.H. dan terakhir pengalihan hak kepada Turut Tergugat II, namun dalam perkara *a quo* diketahui Edi Suhendi, S.H. yang telah membeli tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual beli Nomor 77 Tahun 2013 tanggal 21 Pebruari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Muhamad Hendri, S.H. (Tergugat) Aka Jual beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Luciana Tirtaman, S.H. (Turut Terguat I) tidak ditarik sebagai pihak karena

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

causalitas dan kedudukannya dalam perkara *a quo* telah mengikat diri dalam perjanjian jual beli antara Dede Huraerah H dengan Edi Suhendi, S.H. dilanjutkan perjanjian jual beli Edi Suhendi, S.H. dengan Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Para Penggugat pada pokoknya menyangkal dan menyatakan oleh karena objek sengketa perkara *a quo* adalah bidang tanah yang sudah bersertipikat maka tidak perlu menarik Edi Suhendi, S.H., sebagai pihak dalam gugatan *a quo* maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II haruslah ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan dalil telah menyebutkan dan mengkaitkan dengan Edi Suhendi, S.H., sehingga Edi Suhendi, S.H. dimasukkan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud suatu gugatan kurang pihak (*plurilistis consortium*) adalah apabila ada pihak lain yang memiliki kepentingan dan tersangkut dalam perkara yang keberadaannya akan sangat mempengaruhi putusan maupun pelaksanaan putusan yang diambil oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa menurut Hukum Acara Perdata, prinsip siapa Tergugat adalah orang yang dipandang telah merugikan kepentingan Penggugat, oleh karena itu prinsip siapa yang digugat merupakan hak Penggugat untuk menentukannya, sepanjang tidak merugikan Tergugat dalam Pembelaannya;

Menimbang bahwa oleh karena adanya pihak dalam perkara *a quo* disebutkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II yaitu Edi Suhendi, S.H., kemudian jika dari pihak berperkara secara sepihak menghendaki Edi Suhendi, S.H. untuk disertakan menjadi salah satu pihak tersebut maka dapat melakukannya melalui penarikan pihak tersebut untuk menjadi pihak meskipun orang yang digugat adalah dulunya pernah menguasai fisik barang, sedangkan saat ini tanah dan bangunan yang diklaim milik Para Penggugat adalah pihak Turut Tergugat II, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa karena tanah dan bangunan yang diklaim milik Para Penggugat saat ini dikuasai fisik langsung oleh Turut Tergugat II, maka yang harus digugat adalah Turut Tergugat II namun demikian didalam dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 11 dan 12 yang intinya disebutkan adanya kedudukan beralih kepemilikan tanah objek sengketa dari Dede Huraerah H kepada Edi Suhendi, S.H., dan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek perkara yaitu selain para pihak menyatakan batas-batas tanah objek sengketa telah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2961/Desa Lembursitu, ternyata diakui Turut Tergugat II bahwa Turut Tergugat II mendapat fisik barang dari Edi Suhendi, S.H. sebelum dibuatkan Hak Guna Bangunan Nomor 14 (dari sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2961/Lembursitu) berdasarkan Aka Jual beli Nomor 12/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Luciana Tirtaman, S.H. (Turut Tergugat I);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebagaimana dalil Tergugat dan Turut Tergugat II telah beralasan hukum untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi selain dan selebihnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas:

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.684.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2024, oleh kami Himelda Sidabalok S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hj. Siti Yuristia Akuan, S.H., M.H. dan Rahmawati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh Nisa Rahmasari, S. SOS, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sukabumi dalam persidangan secara elektronik dan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim Ketua, Hj. Siti Yuristia Akuan, S.H., M.H. dan Arlyan, S.H., M.H. masing sebagai Hakim Anggota, Nisa Rahmasari, S. Sos, S.H., sebagai Panitera

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan, pada hari Senin tanggal 6 Agustus 2024.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Hj. Siti Yuristia Akuan, S.H., M.H.

Himelda Sidabalok S.H., M.H.

Arlyan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Nisa Rahmasari, S.Sos., S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya pendaftaran/PNBP = Rp	30.000,00
2.	Biaya proses perkara	= Rp 50.000,00
3.	Penggandaan berkas	= Rp 28.000,00
4.	Biaya panggilan	= Rp 506.000,00
5.	PNBP	= Rp 40.000,00
6.	Pemeriksaan setempat	= Rp1.000.000,00
7.	Materai	= Rp 10.000,00
8.	Redaksi	= Rp <u>10.000,00</u> +
Jumlah		= Rp1.684.000,00

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)